

Begründung  
zum Bebauungsplan Wilhelmsburg 73

25.4.1986

**Archiv**

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß H 2/85 vom 16. Januar 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 101) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 25. Februar 1985 und 17. Mai 1985 (Amtlicher Anzeiger Seiten 470 und 985) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Achtundfünfzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Dorfgebiet dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um an der Autobahnanschlußstelle Stillhorn die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels zu schaffen.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt am Stillhorner Weg an der Autobahnanschlußstelle und grenzt im Westen an die Autobahn A 1 und

im Süden an den Stillhorner Hauptdeich. Südlich des Deiches befindet sich das Naturschutzgebiet Heuckenlock.

Auf den für ein Hotel vorgesehenen Flurstücken steht heute der Schützenhof Stillhorn. Ein am Stillhorner Weg stehendes eingeschossiges Gebäude wird für sozialtherapeutische Gruppenarbeit genutzt. Das an den Stillhorner Hauptdeich angrenzende Gelände liegt brach. Am Böschungsfuß der Autobahn liegt ein Brack mit altem Baumbestand.

Der Stillhorner Hauptdeich ist Teil einer Hochwasserschutzanlage.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Standort für ein Hotel

Das Gebiet östlich der Autobahn A 1 wird zum größten Teil noch landwirtschaftlich genutzt und hat dabei in weiten Bereichen den Charakter der Marschenlandschaft mit einzelnen Deichrandbebauungen bewahrt. Nach der Stadtteilentwicklungsplanung für Wilhelmsburg sollen sowohl die Nutzung als auch das Erscheinungsbild dieses Bereiches erhalten werden. Dieses Planungsziel schließt jedoch hier unmittelbar am Autobahnanschluß ein Einzelprojekt wie das geplante Hotel nicht grundsätzlich aus. Die außerordentlich günstige Lage zum übergeordneten Verkehrsnetz und zu den angrenzenden Freiflächen spricht für einen Hotelbau an dieser Stelle, zumal hier in erster Linie dem von Süden kommenden Besucherverkehr Hamburgs und dem Nord-Süd-Durchreiseverkehr Übernachtungsmöglichkeiten angeboten werden sollen. Auch unter Berücksichtigung der zum Teil noch vorhandenen Dorfstruktur stehen städtebauliche Gründe dem nicht entgegen.

Für den Bezirk Harburg gibt es ein Defizit an Hotels. Von dem Projekt mit rd. 250 Betten, seinem Restaurationsbetrieb und den Konferenzräumen wird neben der Schaffung von Arbeitsplätzen eine Standortverbesserung für den

Wilhelmsburger Raum erwartet, da bei seiner Realisierung das Gelände an der Autobahnanschlußstelle einschließlich des Bracks saniert wird. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die optische Darstellung des Stadtteils für Besucher und Durchreisende wesentlich beeinflusst.

## 5.2 Flächenausweisung

Für das beabsichtigte Hotel wird eine Ausweisung südlich des Stillhorner Wegs getroffen, bei der die Baugrenzen maßgeblich bestimmt sind durch notwendige Mindestabstände zu dem westlich vorhandenen Brack und dem an seinem Ostufer befindlichen erhaltenswerten Baumbestand, durch die auf dem Flurstück 4371 in Ost-West-Richtung verlaufende Böschung des alten Deichs mit schützenswerten Bäumen und Sträuchern und den Abstand zur östlichen Flurstücksgrenze. Hier bildet die erforderliche Zu- und Abfahrt zur ausgewiesenen Stellplatzanlage gleichzeitig den Grenzabstand. Die für das Hotel ausgewiesene Grundfläche der baulichen Anlagen beträgt 2.600 m<sup>2</sup>, die Geschoßfläche 8.800 m<sup>2</sup>. Diese Festlegungen sowie die vorgesehenen drei Geschosse führen zu einer geringen Bebauung der Grundstücksfläche. Damit wird der Lage zur freien Landschaft und dem für ein solches Hotel hohen Anteil an notwendigen Stellplätzen Rechnung getragen. Die Lage des Baugrundstücks zur umgebenden Landschaft sowie der für die vorgesehene Nutzung erforderliche große Stellplatzbedarf rechtfertigen keine dichtere Bebauung. Die Eingliederung in die Marschenlandschaft und eine großzügige Raumwirkung für die Gesamtanlage sollen durch Art und Anordnung von Holzzäunen oder durch Einfriedigungen mit einheimischen Heckengehölzen sichergestellt werden. Die Höhe von Holzzäunen oder Hecken darf 1,0 m nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 5).

## 5.3 Erschließung/Immissionsschutz

Die Erschließung des Hotelgrundstücks erfolgt vom Stillhorner Weg. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich des Autobahnanschlusses zu gewährleisten, soll

an der Einfahrt zum Baugrundstück ein Fahrstreifen für Linksabbieger angeordnet werden. Hierfür ist im Bebauungsplan eine Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Eine Zufahrt von der Hochwasserschutzanlage ist nicht zulässig.

Für Werbeanlagen darf nur weißes Licht verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 14). Mit dieser Vorschrift soll verhindert werden, daß eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch farbiges Licht erfolgt.

Mit Verkehrslärm von der Bundesautobahn A 1 sowie dem Autobahnanschluß am Stillhorner Weg muß gerechnet werden. Möglichkeiten zur Anordnung von aktivem Lärmschutz (Wände oder Wälle) entlang der Autobahn und am Stillhorner Weg würden zu Beeinträchtigungen des Bracks führen. Auf dem Grundstück des Hotels selbst könnten solche Anlagen nur errichtet werden, wenn auf Stellplatzflächen und auf den Freiraum nach Süden verzichtet würde; dies ist nicht möglich, ohne das Gesamtprojekt in Frage zu stellen. Deshalb kommt nur passiver Lärmschutz, etwa an Türen, Fenstern, Dächern und Außenwänden des Hotelgebäudes in Betracht. Solche Anforderungen sollen im Baugenehmigungsverfahren gestellt werden, für das die als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109) maßgeblich sind.

In § 2 Nummer 13 wird bestimmt, daß die Beheizung nur durch ein Sammelheizwerk erfolgen darf. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die Schadstoffimmissionen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben.

#### 5.4 Bauliche Gestaltung des Hotels

Nach § 2 Nummer 1 Satz 1 ist das dritte Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden, für das ein Satteldach mit einer

Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad zulässig ist. Gleichzeitig wird eine Begrenzung der Traufhöhe auf 11,5 m über Normalnull (= max. 9 m Höhe der Außenwände bis zum Beginn der Dachneigung) bestimmt. Durch diese Begrenzungen soll eine maßstäbliche Anpassung an östlich vom Gebäude liegende landwirtschaftliche Bauten sowie an die flache Landschaft erreicht werden. Der auf dem Baugrundstück vorhandene Geländesprung läßt das Gebäude zum Deich hin noch niedriger in Erscheinung treten. Auch der Abstand zum Brack rechtfertigt die festgelegten Trauf- und Gebäudehöhen, damit der optische Eindruck dieses als Naturdenkmal vorgesehenen Landschaftsteils zwischen Autobahn und Hotel nicht zu stark eingeengt wird.

Durch die Anordnung des dritten Vollgeschosses im Dachraum wird es zwangsläufig eine Vielzahl von Dachaufbauten geben. Ihre zulässige Gesamtlänge im Verhältnis zu der jeweils zugehörigen Gebäudeseite regelt sich nach § 36 Absatz 11 der Hamburgischen Bauordnung und ist für jedes Vollgeschoß gesondert zu berechnen. Lediglich die Breite der einzelnen Dachgauben wird aus gestalterischen Gründen mit jeweils 3,5 m festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 2).

#### 5.5 Garagen und Stellplätze

Zur besseren städtebaulichen Einpassung des Hotelgebäudes sind nur im Bereich der überbaubaren Fläche Garagen zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Insoweit sind die notwendigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und Entsorgung des Hotels im Gebäude unterzubringen. Auf der ausgewiesenen Stellplatzfläche können etwa 120 der erforderlichen 185 Stellplätze untergebracht werden. Die Unterbringung der übrigen soll am Stillhorner Weg erfolgen und wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage des konkreten Bauobjekts bestimmt.

Es ist vorgesehen, die Dächer und Wände von Garagen und die Schutzdächer von Stellplätzen zu begrünen; dies soll

mit der Festsetzung in § 2 Nummer 4 erreicht werden. Außerdem sind Anpflanzungsgebote entlang der östlichen Plangrenze und am Stillhorner Weg festgesetzt sowie das Anpflanzen von Bäumen auf der Stellplatzfläche vorgeschrieben. In § 2 Nummer 7 ist bestimmt, daß für je vier Stellplätze ein einheimischer großkroniger Baum zu pflanzen ist; je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Insgesamt soll durch diese Maßnahmen eine städtebaulich gute Anpassung des Gesamtobjekts an die örtliche Situation erreicht werden, was besonders wegen der Nähe zum Naturschutzgebiet Heuckenlock, der Nachbarschaft zum Brack sowie zur Deichrandbebauung erforderlich ist.

Nur durch die Verwendung der für die Marschenlandschaft typischen Gehölze ist eine Eingliederung möglich. Ein im natürlichen Umfeld gewachsener Baum braucht in der Regel einen Bodenlebensraum analog zur Fläche seiner Krone. Die festgesetzte Vegetationsfläche stellt einen Kompromiß zwischen den Nutzungsansprüchen und diesem Lebensraum unter Berücksichtigung der luft- und wasserdurchlässigen Bodenbeläge dar. Die ökologisch notwendige Begrünung zur Minderung der übermäßigen Erwärmung, der Windberuhigung, zur Vervielfältigung der Fauna u.a. wird mit vertretbarem Pflegeaufwand möglich. Über eine Dach- und Wandbegrünung wird das Kleinklima durch Temperaturminderung, Luftbefeuchtung, Staubbindung u.a. positiv beeinflusst.

Nach § 2 Nummer 6 ist die Befestigung der ausgewiesenen Stellplatzfläche und weiterer notwendiger Stellflächen mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien vorzunehmen. Aus landschaftspflegerischer Sicht sind nur solche Beläge in der Lage, ein Bodenleben intakt zu halten; unter versiegelter Oberfläche wäre dies nicht möglich. Insbesondere das Wasser kommt der bei dem vorgesehenen Ausnutzungsgrad unnatürlich starken Einschränkung der für Vegetation vorgesehenen Fläche zugute. Dadurch wird sowohl die Begrünungsabsicht optimiert als auch der zukünftige Pflegeaufwand für den Bewuchs gesenkt.

...

Es muß jedoch sichergestellt werden, daß das überschüssige Oberflächenwasser abgeführt wird und daß keine Beeinträchtigung der Benutzbarkeit der Stellplätze eintritt. Die ausgewiesene Stellplatzfläche ist daher entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan auf + 4,5 m über Normalnull auszumulden, das sind etwa 1,5 m unter der heutigen Geländeoberkante. Hierbei soll der an der Nordseite befindliche alte Deich, der ein wesentliches Landschaftselement darstellt, wieder herausgearbeitet und erhalten werden. Beim Bau der neuen Hochwasserschutzanlage war die ursprüngliche Außendeichsfläche aufgeschüttet worden.

#### 5.6 Private Grünflächen und Brack

Ein besonderes Problem der landschaftlichen Eingliederung an der Nahtstelle zwischen alter Deichbebauung und Naturschutzgebiet stellt die Herrichtung der Stellplatzfläche dar. Deshalb soll mit der Anlage einer privaten Grünfläche ein Übergang von den Stellplätzen zum Stillhorner Hauptdeich geschaffen werden. Die mit (B) bezeichnete Fläche kann gleichzeitig zur Aufnahme (Versickerung, Verdunstung, langsame Ableitung mit stellenweiser Vernässung) von Oberflächenwasser aus dem Stellplatzbereich benutzt werden. 40 % der Fläche sind mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 9). Neben der Absenkung und lockeren Anordnung des Bewuchses dient die private Grünfläche der Eingliederung in das Landschaftsbild, insbesondere von Süden aus gesehen. Da eine dichte, massive Pflanzung für diese Marschenlandschaft sehr untypisch ist, soll die Fläche abgestuft, und zwar an den Stellplätzen dicht und zum Deich hin locker, bepflanzt werden.

Das Brack kann in seiner natürlichen Schönheit nur erhalten werden, wenn es vor schädigenden Einflüssen geschützt wird. Durch eine Ver-

besserung seiner ökologischen Qualitäten durch eine naturhafte Uferbegrünung mit einheimischen Arten auf der mit (A) gekennzeichneten privaten Grünfläche soll das Brack als Ausgleichsfläche für den Eingriff durch die Bebauung erhalten werden. Zur Stärkung der biologischen Stabilität soll der Ufersaum mit standortgerechtem Röhricht bepflanzt werden (vgl. § 2 Nummer 8).

Um Beeinträchtigungen schützenswerter Pflanzen und Tiere zu vermeiden und den naturräumlichen Eindruck nicht einzuschränken, sind die Anlage von Wegen sowie Einfriedigungen und sonstige bauliche Anlagen in diesem Bereich unzulässig.

Darüber hinaus ist geplant, das Brack nach § 19 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes als Naturdenkmal unter Schutz zu stellen.

Außerdem soll das Brack saniert werden. Die Räumung von Kampfmitteln aus dem Krieg ist bereits erfolgt. Die darüber hinaus notwendigen Maßnahmen, wie Entschlammung und Aufhebung aller Einleitungen, sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

#### 5.7 Oberflächenentwässerung

Soweit es auf Grund der geologischen Verhältnisse - hoher Grundwasserstand und vorhandene Kleischicht - möglich ist, soll zur Anreicherung des Grundwassers das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung ge-

bracht werden. Hierbei sind direkte Einleitungen in das Brack unzulässig. Eine verbindliche Bestimmung über das Abführen des Niederschlagwassers erfolgt in der zu erteilenden wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. in der Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlagen.

#### 5.8 Baumschutz und sonstige Schutzmaßnahmen

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die besonders schützens- und erhaltenswerten Bäume sind darüber hinaus durch Erhaltungsgebote gesichert worden, weil diese Bäume neben ihrer ökologischen Funktion auch bestimmend sind für das als Naturdenkmal vorgesehene Brack und die umgebende landschaftliche Situation. Da diese Bäume bei der Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt wurden, ist eine Beeinträchtigung in der baulichen Ausnutzbarkeit nicht gegeben. Für die mit Erhaltungsgeboten bezeichneten Bäume ist auch eine Ersatzpflanzverpflichtung aufgenommen worden, um bei einem Abgang die ursprünglich vorhandene Situation wieder herzustellen (vgl. § 2 Nummer 10). Hierfür sind großkronige einheimische Arten zu verwenden mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden.

Wegen der besonderen örtlichen Situation ist es notwendig, zum Schutz von Flora und Fauna die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen überbauten Flächen auszuschließen (vgl. § 2 Nummer 12). Für die Reinigung privater Flächen von Schnee und Eis dürfen Tausalze und tausalzhaltige Mittel nicht verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 11).

#### 5.9 Zuordnung von Festsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 4, 7, 8, 9 und 10 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 9 Absatz 4 des Bun-

desbaugesetzes. Darüber hinaus enthält § 2 in Nummern 6, 11 und 12 Festsetzungen, die ausschließlich nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz erfolgen.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben; es handelt sich insbesondere um:

- Baustufenplan Wilhelmsburg vom 6. Januar 1956  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 7)
- Teilbebauungsplan 662 Teil 2 vom 10. Februar 1959  
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16)
- Fluchtlinienplan vom 16. Januar 1912.

Die Hochwasserschutzanlage Stillhorner Hauptdeich ist nach § 55 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 29. April 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1964 Seite 79) festgestellt worden. Sofern am Südufer des Bracks einzelne Bäume im Sicherheitsbereich der Hochwasserschutzanlage stehen, müssen diese nach den Bestimmungen der Deichordnung vom 4. Juli 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 317) entfernt werden.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 25 700 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 3 300 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1 000 m<sup>2</sup>) und für Hochwasserschutzanlagen etwa 3 800 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 2 000 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßen- und Siedebau sowie die Sanierung des Bracks.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.